

**INTERVENTO EDILIZIO NEL SOTTOSUOLO CONDOMINIALE E VIOLAZIONE DELL'ART. 1102 C.C., L'OPERA DEL SINGOLO CONDOMINO COME SPOGLIO DELLA COSA COMUNE - CASS. CIV., SEZ. II - ORDINANZA 18 LUGLIO 2025, N. 20152**

A cura di **Martina RECANO\***

**MASSIMA<sup>1</sup>**

*Le opere realizzate dal singolo condomino su aree comuni, in assenza di un valido titolo che ne attribuisca l'uso esclusivo, devono considerarsi illegittime e costituenti spoglio del bene comune.*

**SOMMARIO**

1. Il fatto ..... 1
2. La decisione ..... 1
3. Conclusioni ..... 2

**1. IL FATTO**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 20152 del 21 luglio 2025, si è pronunciata in merito alla possibilità per i singoli condomini di eseguire opere sulle parti comuni dell'edificio condominiale.

La Terza Sezione della Suprema Corte ha cassato la decisione della Corte d'Appello, la quale - con sentenza n. 1568/2019 del 18 giugno 2025 - aveva ritenuto legittimo l'uso della cosa comune da parte della condomina convenuta, sostenendo che l'opera realizzata non avesse comportato un'alterazione del bene comune.

Tale sentenza era stata impugnata dal Condominio, lamentando che la condomina avesse eseguito uno scavo nel sottosuolo

comune, appropriandosi di una porzione dello stesso. In particolare, la Corte d'Appello aveva ritenuto che l'intervento non comportasse una trasformazione del bene, ma si configurasse come un uso più intenso dello spazio comune.

Avverso tale pronuncia, il Condominio - già soccombente sia in primo che in secondo grado - ha proposto ricorso per cassazione, articolando due motivi di impugnazione: 1) Violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c.; 2) Vizio di motivazione in relazione al medesimo articolo.

Il Condominio ha sostenuto che, sebbene lo scavo eseguito fosse di modesta entità, non poteva considerarsi legittimo, anche in ragione del fatto che l'intervento era stato effettuato al di sotto del piano di calpestio, in un solaio aerato, in sostituzione del preesistente vespaio. L'opera di sbancamento aveva infatti consentito alla condomina di ricavare un aumento dell'altezza dei locali di sua esclusiva proprietà.

Con memoria di costituzione e difesa, si è costituita in giudizio la condomina resistente, chiedendo il rigetto del ricorso e la conferma della decisione impugnata.

Il Consigliere relatore, esaminati gli atti di causa e udita l'adunanza camerale, ha trattenuto la causa in decisione.

**2. LA DECISIONE**

Nel merito, i Giudici della Corte si sono concentrati in particolare sull'analisi del primo motivo di ricorso, relativo all'eventuale attribuibilità esclusiva degli spazi comuni, ritenendo assorbito il secondo.

Secondo un orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità, ai fini di una corretta applicazione dell'art.

\* Praticante Avvocato abilitato alla sostituzione del foro di Napoli. Componente del Comitato Editoriale della Rivista "De Iustitia".

<sup>1</sup>Massima non ufficiale.

1102, commi 1 e 2 c.c., in combinato disposto con l'art. 1117 c.c., lo spazio sottostante il suolo di un edificio in condominio deve essere considerato di proprietà comune, salvo che non esista un titolo che ne attribuisca espressamente la proprietà esclusiva a uno dei condomini.

Alla luce di tale principio, la Corte ha qualificato l'intervento della condomina come un vero e proprio spoglio della cosa comune, azionabile dall'amministratore mediante l'ordinaria azione di reintegrazione di cui all'art. 1168 c.c.

Pertanto, il giudice di legittimità ha ritenuto assorbiti gli ulteriori motivi di doglianza, in quanto già ricompresi e superati dall'accoglimento del primo motivo di ricorso

### ***3. CONCLUSIONI***

La Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione ha accolto il primo motivo di ricorso, ritenendo assorbito il secondo, ha cassato la sentenza impugnata e ha rinviato la causa alla Corte d'Appello territorialmente competente, in diversa composizione, per un nuovo esame della controversia.